

Dezernat Finanzen, Wirtschaft und Digitalisierung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0150/21

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktionen DIE LINKE., BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 0499/20 - Spekulationsverhinderung bei Immobilienverkäufen

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- | | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Nein. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Nein. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Stellungnahme

Die Verwaltung verweist auf ihre Stellungnahmen im Rahmen der Drucksachen 0499/20 sowie 0059/21. An diesen Aussagen ändert auch der Umstand nichts, als dass nunmehr Beschlusspunkte zusammengefasst oder umformuliert wurden.

Zum BP 02 wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Örtliche Aufwand- und Verbrauchssteuer "Leerstandsteuer" mit dem Ziel, Leerstand von Wohnungen zu verhindern und den Erfurter Wohnungsmarkt zu entlasten, ist nach aktueller Recherche in den Kommunen bisher mehrfach diskutiert, aber nicht eingeführt worden.

Der Einführung einer "Leerstandsteuer" stehen erhebliche rechtliche Bedenken entgegen. Jede neue örtliche Aufwandsteuer muss den verfassungsrechtlichen Maßgaben entsprechen, wie sie vor allem durch die Rechtsprechung des BVerwG im Einzelnen konkretisiert worden sind: Es muss sich zunächst um eine Aufwandsteuer handeln (Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG), d.h. um eine Steuer auf die Einkommens- und Vermögensverwendung für den persönlichen Lebensbedarf, in der eine besondere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen zum Ausdruck kommt, wie sie aufgrund des Gebrauchs von Gütern, des Haltens eines Gegenstandes oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen vermutet wird. Lediglich die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfes hinausgehende Verwendung von Einkommen und Vermögen und die in diesem Konsum zum Ausdruck kommende besondere Leistungsfähigkeit darf über diese Steuer belastet werden.

Folglich kann eine Aufwandsteuer nicht für Gegenstände oder Dienstleistungen erhoben werden, die der Einkommenserzielung dienen.

In Zeiten knappen Wohnraums sollen möglichst Leerstände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Mit einer örtlichen Aufwandsteuer kann der (willkürlichen) Nichtvermietung von Wohnraum jedoch nach aktuellem Kenntnisstand nicht begegnet werden. Zwar verzichten Eigentümer durch den Leerstand auf Erträge. Nicht realisierte Erträge sind jedoch keine Aufwendungen, so dass die Erhebung einer Aufwandsteuer hier als nicht anwendbar erscheint.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass auch bisher keine rechtliche Klärung vorliegt, ob tatsächlich die Kommunen hier eine Gesetzgebungskompetenz haben. Sollte dem nicht so sein, dann würde das zu einer konterkarierenden Steuererhebung führen, die für die betroffenen Kommunen dann nichtig wäre.

Im Freistaat Thüringen ist bisher so eine örtliche Steuer noch nicht eingeführt worden, so dass das mit der Erueierung und Einführung einer neuen Steuer-/Abgabenart verbundene Genehmigungsverfahren mit ungewissem und risikobehafteten Ausgang gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde durchzuführen wäre.
Des Weiteren besteht für die Einführung einer neuen Steuer ein enormer Arbeitsaufwand, für deren Umsetzung zusätzliche Personal- und Sachkosten benötigt werden.

Die finanziellen, personellen und sachlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Konzeptes sind derzeit nicht gegeben.

Aus vorgenannten Gründen ist daher aktuell von der Erarbeitung eines Konzeptes und einer Satzung Abstand zu nehmen. Zu der Umsetzung des Beschlusspunktes 2 bestehen erhebliche rechtliche Bedenken und keine Ressourcen, **so dass dies daher aus Sicht der Verwaltung nicht unterstützt werden kann.**

Zum Beschlusspunkt 03 gab die KoWo folgende ergänzende Stellungnahme:
Die KoWo verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.03.2020 zur DS 0499/20.

Grundsätzlich unterstützen die KoWo das Ansinnen des Änderungsantrages in der DS 0150/21, Spekulationsverkäufe zu verhindern. Aus diesem Grund hat die KoWo gemeinsam mit dem Aufsichtsrat ein individuelles Vorgehen zu den Grundstückskäufen wie letztmalig im Rahmen des Altbaukonzeptes vereinbart. So werden vor dem Hintergrund des Verkaufs der Feldstraße/ Stollbergstraße Nutzungskonzepte verstärkt berücksichtigt und vertraglich verbindlich vereinbart. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wird die KoWo gern die weiteren Sicherungsmechanismen zur Umsetzung der Nutzungskonzepte im Vertrag prüfen. Hierzu können auch Mehrerlösklauseln oder Rücktrittsrechte zählen. Dies ist jedoch in jedem Einzelfall zu prüfen.

*Eine pauschale Vereinbarung zur Vereinbarung von Rechten wie in Beschlusspunkt 03 des Änderungsantrages aufgeführt kann vom Unternehmen **nicht befürwortet werden**. Die Entscheidung hierüber sollte den Organen der Gesellschaft vorbehalten sein und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat erfolgen. Andernfalls könnte nicht ausgeschlossen werden, dass dem Unternehmen wirtschaftliche Nachteile durch zu pauschale Vertragsklauseln entstehen.*

Die Ausführungen werden von der Stadtverwaltung mitgetragen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Linnert
Unterschrift Beigeordneter

02.02.2021
Datum